

智慧投資

# 2022

# 台灣不動產 市場展望

年度報告

世邦魏理仕研究部

2022年5月



# 目錄與摘要

## 4 經濟與政策

四月起本土疫情快速升溫，為經濟前景增添不確定性，惟今年台灣經濟可望維持穩定成長之勢。目前政府遏止不動產炒作的態度明確，央行也改採緊縮性貨幣政策，然而預料相關措施對商用不動產市場的影響仍將有限。

## 8 辦公室

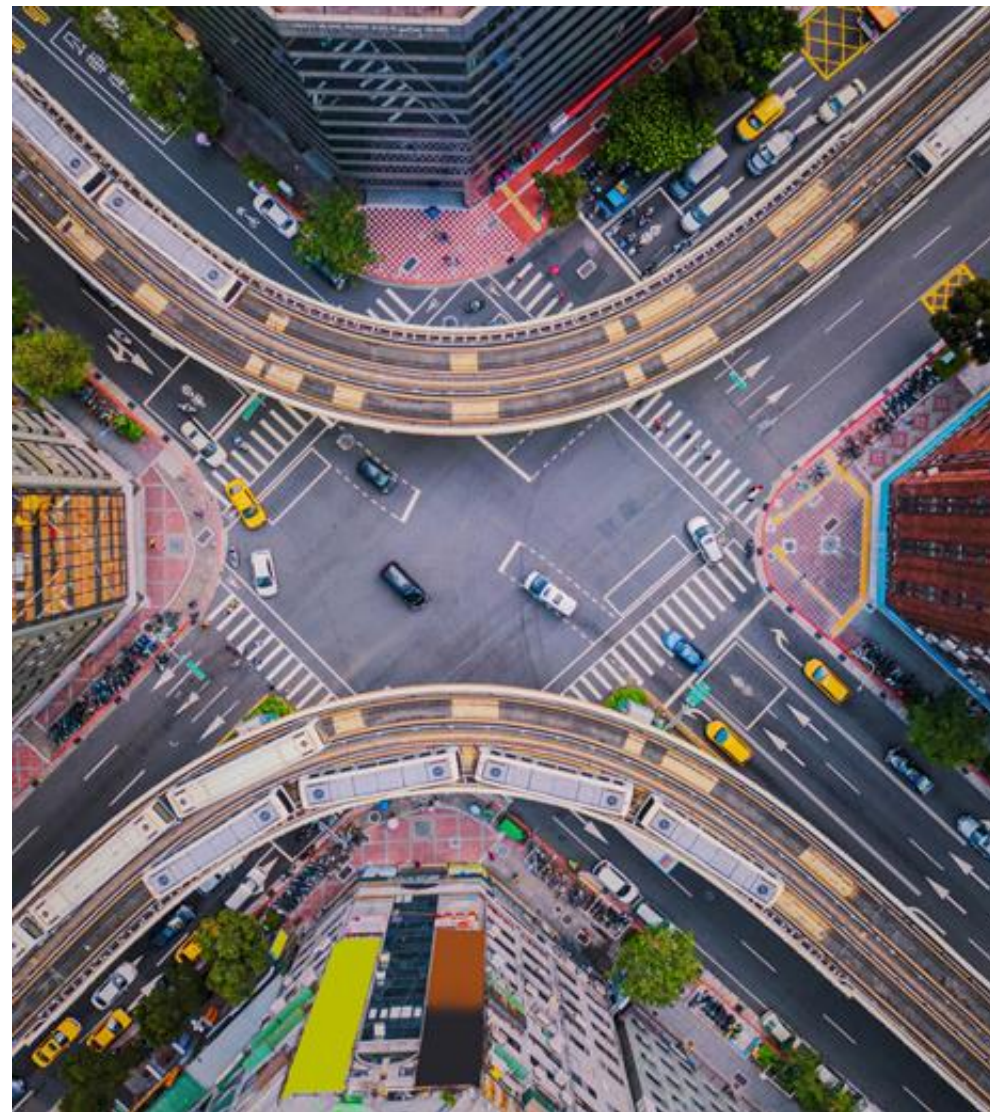
2022年台北商辦租賃市場的搬遷需求，主要將來自於尋求辦公空間升級或重新設計的科技業者。在空置率盤旋低檔、新供給數量仍少的因素下，今年台北市場將維持「房東市場」局面。

## 12 零售

有鑑於短期內本土疫情難平，對整體零售業衝擊不小，零售業者將採取保守的展店策略。預期在疫情趨緩後，民眾造訪實體店面的頻率將快速上升，台北主要商圈沿街店面租金有望在年底前趨於平緩。

## 16 不動產投資

與去年相比，2022全年大型不動產投資活動料將小幅減少，主要係國內投資人態度轉為謹慎，評估速度亦將放緩。自用型買方對於購置工業地產的興趣居高不下，位於南部縣市的交易將持續增加。





在基本面穩健的支撐下，2022年台灣不動產市場將呈現審慎正向走勢。

01

# 經濟與政策

## 疫情高峰下，台灣經濟將維持增長

去年5月至7月間，台灣疫情警戒升至三級，嚴重衝擊餐飲及零售等內需產業，惟2021全年經濟成長率仍攀上6.57%，為十一年來最佳表現。此波經濟擴張主要驅動力，包含強勁的國際貿易出口，以及廠商擴增產能推動資本形成總額上升。2022年初數月，全球地緣政治緊張局勢加劇，但台灣出口表現依舊出色，1至3月商品出口較去年同期成長23.5%，使得第一季GDP年增率達3.14%。

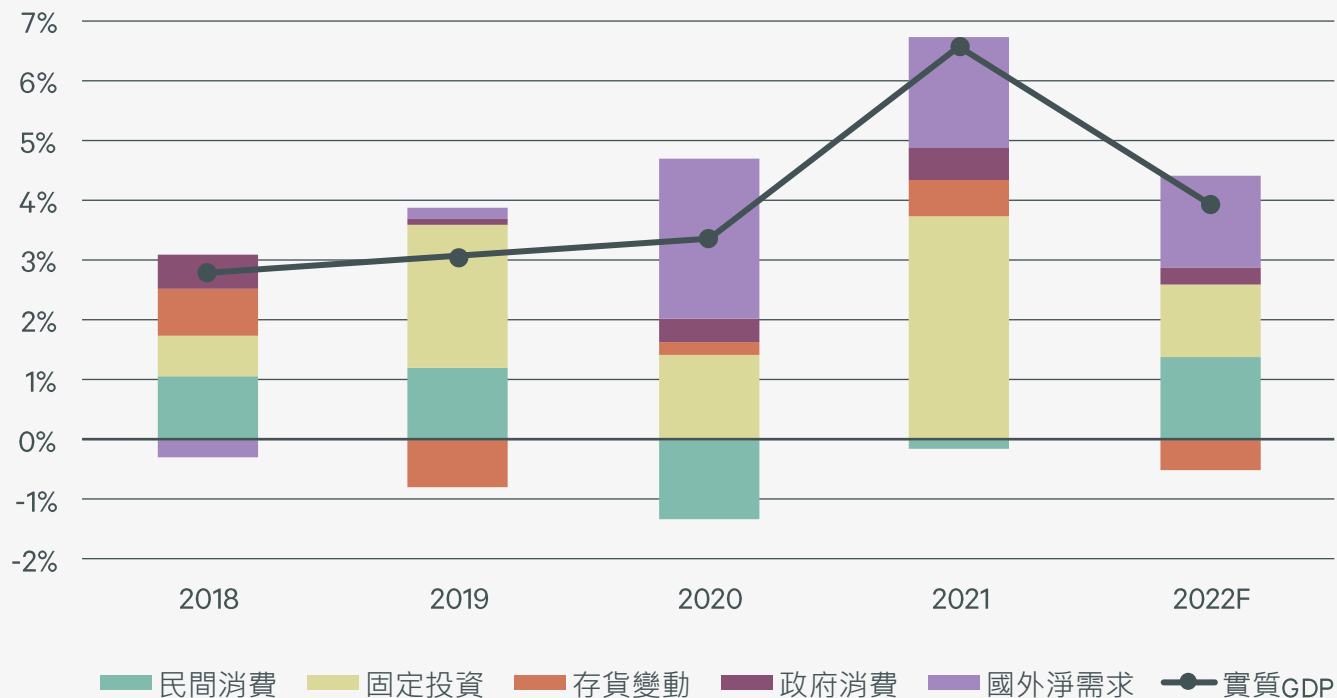
在國內半導體及電子業廠商積極擴充產能和大幅提高資本支出的帶動下，2022全年固定投資實質成長預估可達4.64%，將是刺激今年經濟成長的一大推動力。在去年獲利亮眼的情況下，眾多本土企業宣布調高2022年員工薪資，而基本工資與軍公教薪資亦分別於今年調漲5%及4%。有鑑於去年民間消費基期較低，加上就業市場持續改善、加薪利多可望帶動消費動能，預測下半年民間消費溫和成長，成為支撐2022年經濟成長的關鍵因素。

今年4月以來，Omicron病毒株導致本土確診數激增，使得台灣面臨2020年疫情爆發以來最嚴峻的挑戰；此外，消費性商品價格節節攀升，均將影響短期內的家庭消費支出成長。所幸台灣政府於此波疫情中放棄清零政策，逐漸走向與病毒共存的防疫模式，應有助於減緩零售業者所受之衝擊，並可鼓勵民眾盡早返回實體商店進行消費。隨著往後數月疫情漸趨緩和，預期消費者購買力道將在2022年下半年快速增強，有助台灣經濟保持穩定成長態勢。

台灣的防疫政策由清零轉向與病毒共存，將可鼓勵消費者在短期內重返實體店面，有利民間消費復甦。

圖一：台灣經濟成長率依支出分

GDP年增率及主要支出  
對經濟成長貢獻



資料來源：主計總處，2022年5月

## 後續升息可能性上升

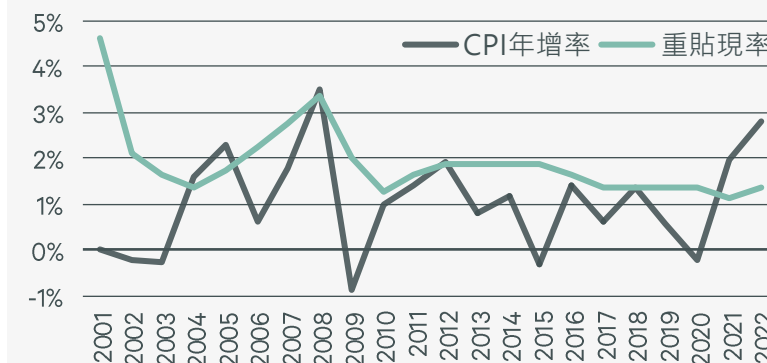
自2021年8月以來，消費者物價指數年增率接連高於2.0%，又於今年3月至5月間走升至3.3%，寫下近九年半新高。為抑制國內通膨預期心理，台灣央行於3月將政策利率調升0.25個百分點，成為睽違十年來首次升息。繼美國聯準會於今年5月宣布升息2碼後，央行亦可能在6月或9月的理監事會議上再度上調利率，以維持金融市場穩定。考量本土疫情將對2022年經濟成長構成壓力，且當前通貨膨脹尚屬可控，預期央行後續升息幅度與步調將趨於溫和。

2021年台灣房市暢旺，全年建物買賣移轉棟數達34.8萬棟，刷新八年來紀錄，而主要縣市的房價亦持續飆漲。為控管金融機構不動產授信風險，央行自2020年12月起推出選擇性信用管制措施，並在2021年內逐步收緊加嚴。今年2月，金管會提高銀行不動產抵押貸款適用之風險權數，以促使銀行審慎辦理貸款業務，而備受矚目的《平均地權條例》修正草案也預計於9月送交立法院審議。除此之外，在市場資金仍充沛的情況下，央行可能進一步針對特定產品祭出信用管制。整體而言，目前的信用緊縮手段將對財務狀況較弱的建商造成衝擊，並可能影響今年土地買賣熱度，然而商用不動產市場所受牽連不大，預料今年投資活動將保持穩定。

2021年12月經濟部宣布「投資台灣三大方案」將延長至2024年底，期望透過提供貸款利息補貼等協助措施，鼓勵更多台商返台投資。惟此次增設節能減碳門檻，申請廠商須提出相關計畫，包括使用綠電、採用低碳排設備，或規劃綠建築等，以配合政府2050年淨零轉型目標。世邦魏理仕認為，未來在不動產投資者與企業租戶的決策過程中，ESG議題將扮演更為重要的角色。

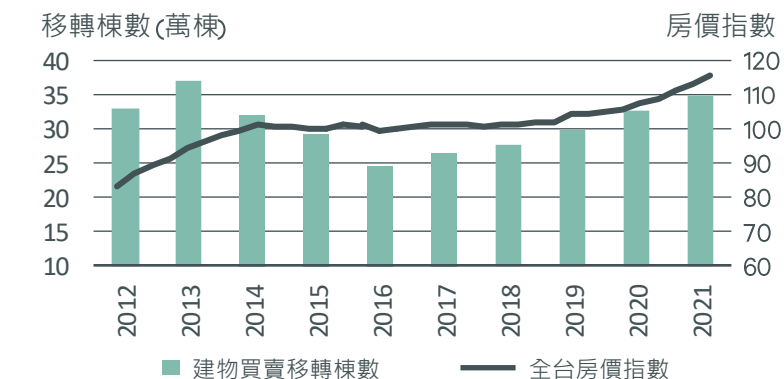


圖二：通膨與重貼現率



資料來源：主計總處、中央銀行，2022年3月

圖三：住宅市場表現



資料來源：內政部，2022年第一季



### 趨勢焦點

#### 邊境管制有望自七月起分階段鬆綁

各界預期政府可能於今年七月起開放國門，並逐步鬆綁邊境防疫措。預計優先開放對象為商務人士，其入境隔離天數可能自7天縮短至3天，至於以觀光目的來台的小型旅行團，則可能於接下來幾個月內宣布新措施。世邦魏理仕認為，隨著邊境重新開放，跨境不動產活動將逐漸回暖，過去兩年來無法進行實地考察的國際投資人和企業租戶也將在短期內重啟決策流程。

02

# 辦公室

## 優質辦公室供給維持緊俏

由於新供給有限與辦公室升級需求穩定，台北市中心辦公室平均空置率於2021年第四季下降至3.5%，寫下近二十年來歷史新低。值得注意的是，2021全年淨去化量雖較上年大幅成長，但整體表現遠低於疫情前水準，且大多數去化量能來自於2020上半年COVID-19疫情爆發初期所確立的預租活動。自全球新冠疫情蔓延以來，大型企業租戶普遍對於租賃成本控管抱持謹慎的態度，此外更有少數外資企業因實施彈性居家辦公政策，而縮減部分租賃面積，以反映下降的辦公空間需求，同時也可節省租金支出。

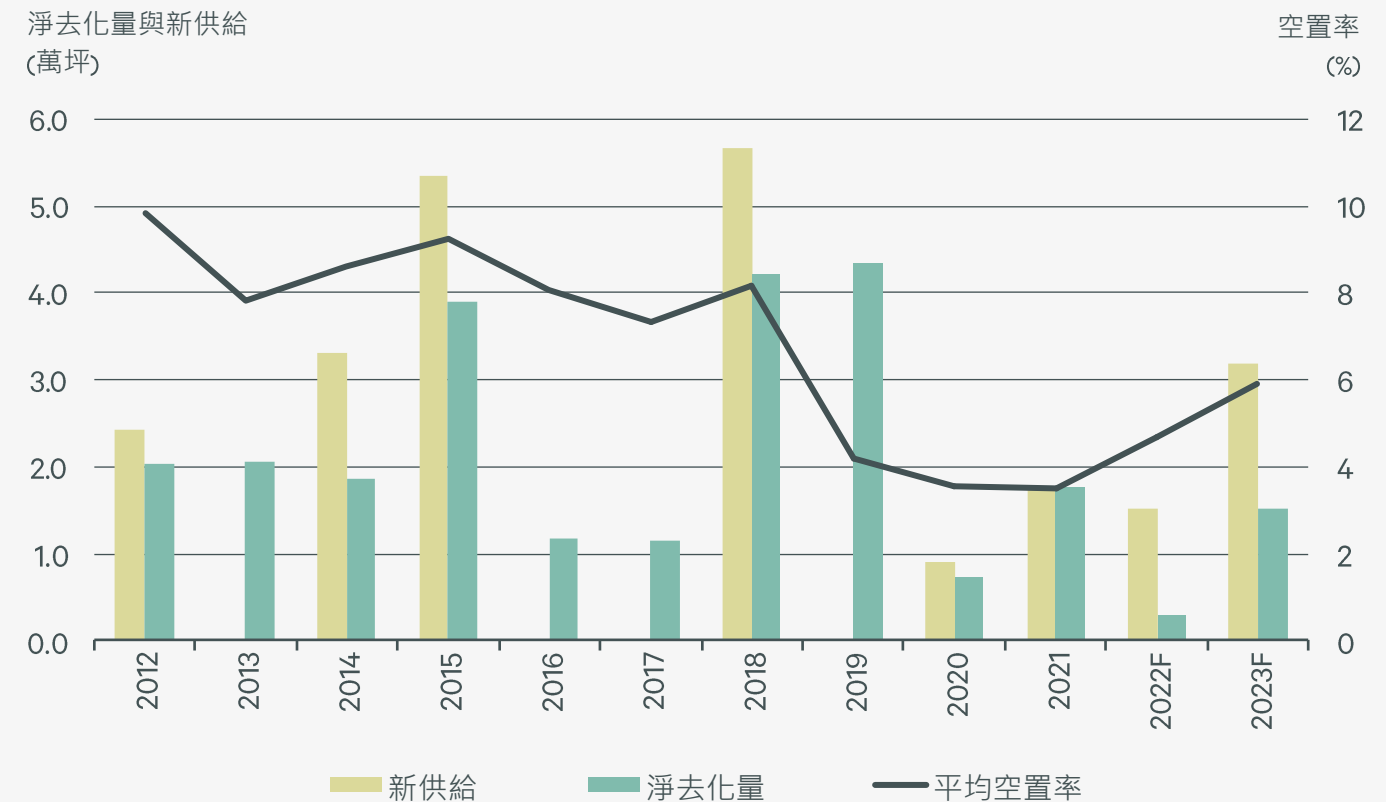
疫情未歇下，許多企業租戶對於短時間內提高資本支出仍保持警惕的心態，故預計未來數季的租賃活動將以續租為主。除此之外，中大坪數的可出租辦公單位持續短缺，加上2022年即將完工的新辦公大樓數量少，將使得今年內台北市場上的搬遷需求受到壓抑；因此相較去年，預估2022年市中心總淨去化量將呈現下降趨勢。

整體而言，2022年搬遷需求主要將由中小型企業所帶動，其多以辦公室升級與工作空間的重新規劃作為訴求重點，尤其是希望能藉此吸引優秀人才的科技公司。計畫進行小幅度人力擴編的企業，則多將選擇於目前承租大樓內租下額外的辦公空間，以避免高昂的搬遷費用。

2022下半年內，台北市中心將有兩棟辦公大樓相繼落成，總計將為租賃市場新注入約1.5萬坪的樓地板面積。有鑑於未來數月淨去化量可能呈現萎縮，預測到2022年底，辦公室平均空置率將走升至4.7%，惟仍處於相對低檔。

**現有中大坪數待租單位短缺，加以2022年新增供給有限，將抑制短期內搬遷活動。**

圖四：台北商辦市場去化、空置率與新供給



資料來源：世邦魏理仕研究部，2022年第一季

## 房東市場格局不變

隨著平均空置率降至2000年以來的歷史新低點，2021年台北市中心優質辦公室平均租金年成長2.2%。其中A級辦公室租金升至新台幣2,921元/坪，年增率亦達2.2%，惟若與先前水準相比，A辦租金增長速度已在過去兩年間有所放緩，部分原因便是在疫情期間多數租戶不願為了搬遷而支付更高的租金。

今年內預計釋出至租賃市場的新供給量體較少，且現有大樓裡可供出租的中小型單位數量有限，均將使台北辦公室市場上的房東持續保有談判優勢。平均A辦空置率處於低點，也使得目前市況有利於房東方，預料A辦房東對於成交租金水準將維持強硬態度，可望推升平均A辦租金於2022年上揚1.8%。

在「房東市場」維持不變的情況下，A辦房東將繼續針對續租合約之租金進行調漲，有意於今年內續約的租戶可能將面臨租賃成本大幅增加。考量市場上租戶態度趨於謹慎，部分A辦房東願意在協商過程中，主動對大型租戶釋放善意，惟目前房東承諾的免租期或其他優惠仍然偏低。

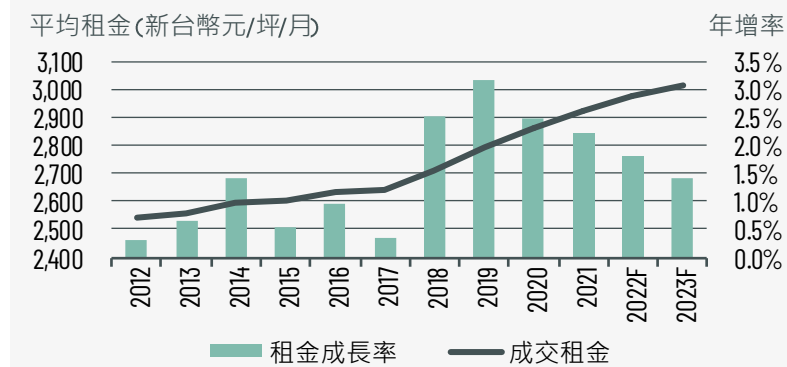
### 混合辦公模式興起

根據世邦魏理仕今年三月進行的2022年企業租戶調查，其中有69%的台灣受訪企業表示有意在疫情穩定後採行混合型辦公模式。世邦魏理仕認為，未來台灣企業落實混合辦公模式的進度可能較為緩慢，但可預見將有越來越多的公司針對受到疫情影響的實體辦公室運作與員工工作模式，提出更明確的因應對策與方針。

採納混合型辦公模式將促使部分大型企業租戶考慮建立完善的辦公據點網絡，令員工在工作地點選擇上擁有更多的彈性。另一方面，隨著企業對靈活辦公空間的需求持續成長，主要靈活辦公室業者將更積極地尋找可設立新據點的空間，以擴大服務範圍。此外，為抓住靈活辦公室商機，少數商辦大樓房東可能推出自有品牌，或出租部分樓層給相關業者，以吸引企業租戶進駐。



圖五：台北A辦租金水準



資料來源：世邦魏理仕研究部，2022年第一季

42%

受訪公司計畫將採原處短期續約

69%

受訪公司傾向在疫情穩定下採用混合辦公模式



## 趨勢焦點

### ESG重要性日漸提升

當前有愈來愈多國內外企業承諾將在 2030 年至 2050 年間實現碳中和目標，可預期未來企業們面臨遵守 ESG 標準的壓力將更為沉重。在氣候變遷與新冠疫情的雙重催化下，企業較以往更加重視提高能源效率和促進員工健康福祉，未來辦公室租戶對於遷往綠建築辦公大樓的需求將會持續增加。針對辦公大樓應具備的特點，符合永續概念的建築設計、採用非接觸式科技，及附設完善便利設施的大樓，較容易獲得企業用戶的青睞。預期未來 ESG 標準將被更廣泛地應用在台北辦公室市場，並有更多的辦公大樓房東和開發商將 ESG 議題納入決策過程中。

03

零售

## 疫情升溫將抑制零售業成長

台灣於2021年5月爆發本土疫情，全台進入三級警戒，外出人數明顯下滑，餐廳接待人數亦受到限制，致使去年6月至8月零售業營業額大幅減少。所幸疫情於7月底獲得控制，政府更於10月推出振興五倍券方案，帶動2021全年零售業營業總額較上年成長3.3%。各業別中，以電子購物及郵購業者表現最為突出，2021年營業額年增率高達18.3%。

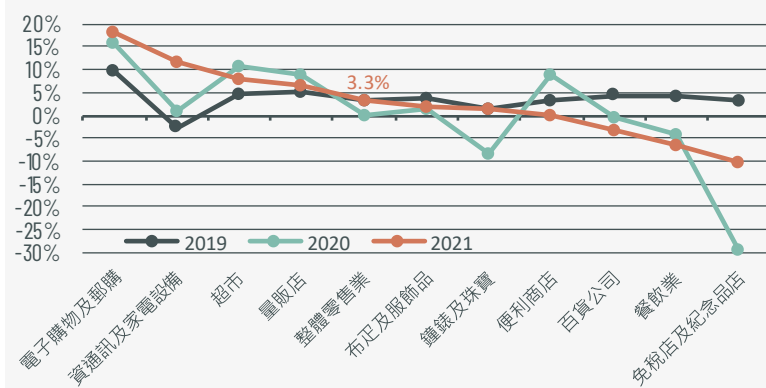
在疫情持續延燒下，愈來愈多台灣消費者已習慣透過網路購物，然而人們對於外出用餐依舊保持較為謹慎小心的態度。過去兩年間，餐飲業者營收呈現衰退，當中又以提供宴會與外燴服務的業者受到的衝擊最為嚴重。

2022年國內經濟前景維持穩定，且各行業薪資水準可望優於去年，預期台灣整體零售業將從中受益。值得注意的是，通膨壓力升高及股市波動加劇，均可能影響消費者信心，導致短期內個人消費支出減少。近月來政府陸續放寬防疫措施，有助於實體店消費活動保持部分量能，然而目前台灣所面臨的嚴峻疫情仍充滿變數，預料2022年零售業營收成長將受到壓抑。

### 全通路策略成轉型關鍵

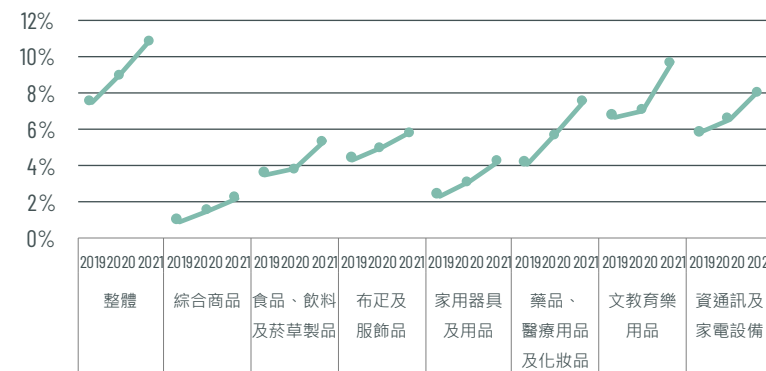
2021年台灣零售業網路銷售額年增24.5%，達新台幣4,302億元；其於整體零售業營業額所佔之比例僅10.8%，但相較2019年疫情爆發前的7.5%，仍可看出在新冠疫情的催化下，台灣消費者網購比例正快速增加。隨著網路購物愈來愈受到人們青睞，未來台灣網路銷售滲透率將持續上升。

圖六：零售業各業別營業額年增率



資料來源：經濟部，2022年第一季

圖七：零售業網路銷售額占比



資料來源：經濟部，2022年第一季

為了滿足不斷變化的消費需求，及因應COVID-19疫情所帶來的挑戰與衝擊，許多台灣零售業者正積極提升其全通路能力。目前百貨公司與超級市場等綜合商品零售商的網購滲透率僅為2.3%，但有愈來愈多的百貨商場推出專屬的行動應用程式，並結合行動支付功能，以提高顧客忠誠度。此外，看好民眾透過網路訂購各類生鮮雜貨的需求將持續成長，多家超市及量販業者皆積極強化其網購服務，同時也與外送平台合作，為消費者提供更多元的配送選擇。

除了配送到府選項外，許多實體零售業者亦提供到店取貨服務，期能增加實體店面的客流量。與此同時，數家以銷售服飾、配件與鞋類為主的本土網路零售商，已展開實體店面拓展計畫，以進一步提升品牌知名度，並提供完善的店內購物體驗。世邦魏理仕預期，台灣零售業者在接下來數年內將持續增加數位科技投資，達到全通路整合目標。

穩健的經濟基本面與薪資水準提高，將使整體零售業受惠，然而通膨壓力浮現恐壓抑未來數月的消費動能。

## 零售商信心將緩步回升

2021年台北主要購物商圈空置率持續升至歷史新高，主要係因新冠疫情持續蔓延，使得多數零售商採取較保守的展店策略。去年國際品牌在台北開設的新店總數較2020年小幅增加，但仍遠低於疫情爆發前之數量。各業別中，餐飲業依舊為租賃市場上的主力租戶，而銷售美容保養與香氛產品的業者，則是2021年中擴張速度最快的零售商。

有鑑於當前台灣疫情嚴峻，預料未來數月內零售業者將謹慎拓點，其中部分業者可能暫停其擴張計畫，直到此波疫情逐漸緩和。世邦魏理仕認為，整體零售空間租賃需求有望在年底前顯著回升，包括生活風格品牌可能於2022下半年開設新店型，以提高品牌認同度，而在內用業績備受疫情打擊的情況下，仍將有不少國外餐飲業者有意進軍台灣市場。

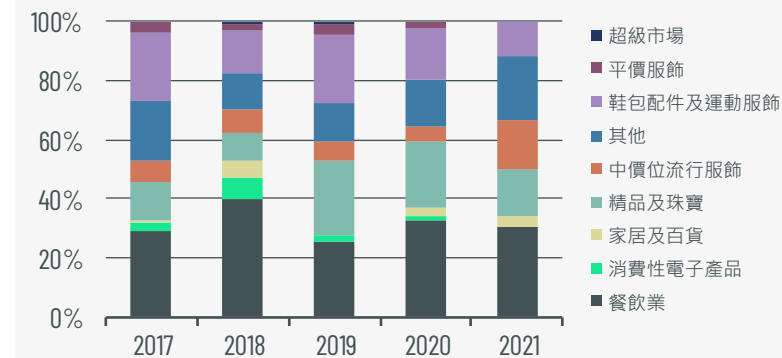
### 街邊店租金跌勢放緩

由於短期內零售店面租賃需求將維持低迷，預估2022全年台北市主要商圈沿街店面平均租金將較前一年下跌約2.0%。與前兩年相比，今年店面租金下跌幅度將縮小，係因許多房東在歷經店面閒置逾十二個月後，已不願進一步調降租金開價。

預測今年年末數月間，台灣民眾對於在實體商店內進行消費體驗的需求將明顯復甦，有助於沿街店面租金終止跌勢。部分本土零售業者，尤其是中價位服飾與配件品牌，將趁著現階段租金處於低點，積極尋求於精華地段拓展據點。

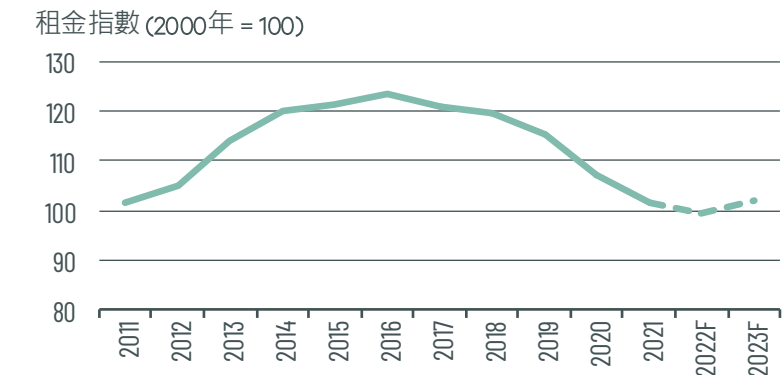


圖八：國際品牌新設台北據點數占比



資料來源：世邦魏理仕研究部，2022年第一季

圖九：台北市主要商圈沿街店面租金



資料來源：世邦魏理仕研究部，2022年第一季



### 趨勢焦點

#### 電商業者對實體店面需求與日俱增

世邦魏理仕預期，消費者信心將在2022下半年逐漸回升，而實體零售商在加快店面擴張腳步的同時，也將面臨來自電商和其他數位平台業者的競爭。目前除了多家網路原生品牌已啟動設立實體店的計畫外，部分電商業者亦正積極尋找合適物件，以開設幕後店或街邊店。主要案例包含台灣兩大外送平台Foodpanda與Uber Eats，兩者紛紛拓展其雲端超市的布局。知名電商平台蝦皮購物也透過線下快速拓點以提高商品取貨效率；自2021年8月以來，蝦皮已在台北次要道路開設逾百家店面。展望未來，鄰近住宅區的實體店面需求可望逐漸上升。

04

# 不動產投資

## 不動產交易量邁入高原期

2021年台灣商用不動產投資活動依舊熱絡，總投資金額相較上年攀升10.9%至新台幣1,434億元，創下十一年來的新高。強勁的交易動能主要源自於本土企業積極購買自用不動產，究其原因，除為滿足自身營運成長所需外，低利環境與不動產價格持續上揚亦促使部分買家主動尋找合適物件。

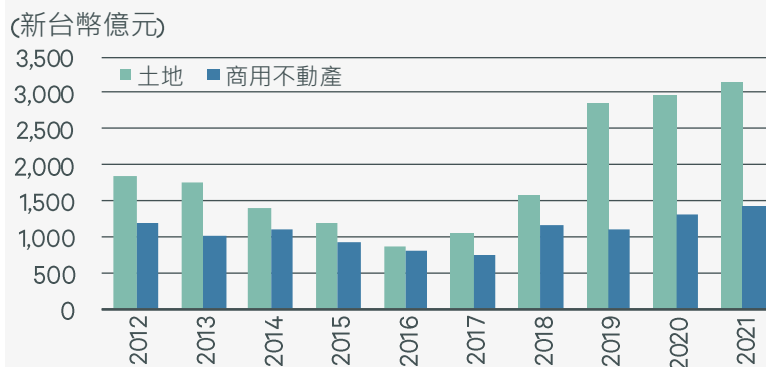
全台商用不動產成交額連兩年創下新高，預期往後數季投資活動將保持平穩，2022全年整體交易量將進入高原期。今年內央行升息動作對於投資氣氛造成的影響將有限，然銀行業者放款態度逐漸轉為謹慎，且政府可能進一步推出新的打炒房措施，均將使國內投資人與自用型買方採取較為保守、觀望的心態。

根據世邦魏理仕 2022 年亞太區投資人意向調查，近 70% 的台灣受訪者有意在今年內購入較 2021 年更多的不動產，同時間有相同比例的受訪者表示今年預計出售的不動產數量可能高於去年，由此可推論在接下來的幾個月內，不少投資者將採用買賣併行的策略來管理他們的不動產投資組合。

### 土地買賣市場面臨減速

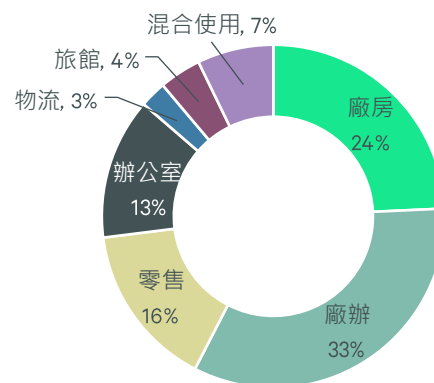
2021年台灣土地交易市場再續強勢動能，總投資額達新台幣3,137億，改寫歷史新高點。在住宅市場強勁復甦的帶動下，國內建商積極擴增全台土地儲備量，而許多傳統與科技製造業買家則加快購置工業用地步伐，以滿足眼前與未來的廠房擴張需求，甚或自建企業總部大樓的計畫。

圖十：台灣不動產投資市場交易額



資料來源：世邦魏理仕研究部，2022 年第一季

圖十一：2021年台灣商用不動產交易依物業類型分



資料來源：世邦魏理仕研究部，2022 年第一季

去年以來，政府各單位陸續推行一系列打炒房政策，以抑制房價快速上漲，而在央行升息動向明確、內政部擬修法禁止預售屋換約等利空因素發酵下，預測2022年台灣整體住宅市場將有所降溫。另一方面，購地貸款成數與開工時程受到規範、營建成本和工資飆漲，將影響日後建商評估不動產投資標的時更趨謹慎。世邦魏理仕研究部預測，2022年全台土地總交易量將較去年小幅下滑，但仍將高於長期平均水準。

### 工業地產為熱門置產標的

2021年全台工業地產（含工業用地、廠房、倉儲物流及廠辦等）總計投資金額為新台幣467億元，較上年增長達32.6%。去年工業地產成交量佔全體大型不動產（含土地及商用不動產）投資總額35%，足見工業地產已躍升為台灣不動產投資市場的熱門資產類型。

以半導體產業為首的製造業者，紛紛針對未來數年提出積極的資本支出計畫，並加速購置工業地產以供投產。國內壽險業者與建商也雙雙鎖定工業地產投資，主要著眼於倉儲物流及廠辦兩大類別。在剛性需求暢旺、特定地區供給稀缺的背景下，預期2022年整體工業地產市場將延續穩健增長態勢。

政府後續若推出新打炒房政策，可能使投資人趨於觀望，將難以推動2022年商用不動產交易創新高。

## 核心資產投資需求強勁

分析2022年受投資人青睞的資產類別，除有工業地產將持續吸引資金投入外，今年亦將見到辦公室投資動能升溫。有鑑於外在不確定因素有增無減，未來數季內國內投資人將更加偏好可提供穩定租金收益的辦公室產品，其中又以保險公司的意願更為強烈。世邦魏理仕研究部所作之2022年投資人意向調查即顯示，有80%的受訪台灣投資人表明在本年度較傾向於投資核心型與核心加值型資產。此外，約30%的投資人表示願意以高於開價的價格購買辦公類產品，反映出投資者對於該類資產的濃厚興趣。

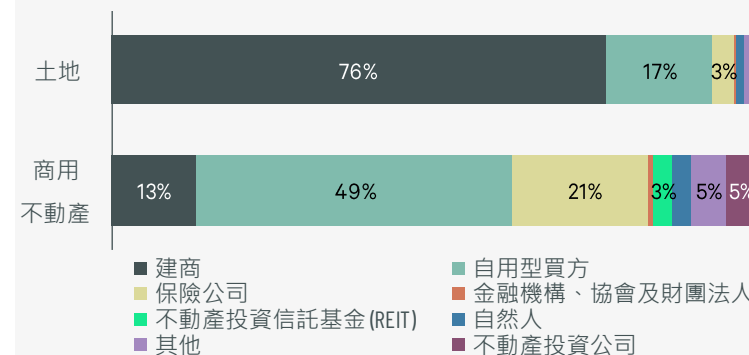
今年以內，零售和旅館類型資產對投資人的吸引力仍將維持低落；本土Omicron疫情未穩，加上未來隨時可能出現的新變種病毒株，皆為整體觀光產業與旅館業發展增添極大的不確定性，導致投資人對於短期內投資旅館類不動產感到卻步。另一方面，大型建商對於位處優良地段且易於立即開發的汽車旅館和小型飯店，將保持高度興趣。在零售類不動產市場，少部分的不動產投資公司可能有意投資位於主要購物商圈的街邊店，主要係希望在市場行情低迷之際，趁勢收購未來具增值潛力的店面。至於大型百貨與購物商場，由於其所有權人大多無財務壓力，亦無降價求售的必要，預料此類型不動產的交易案將十分稀少。

### 收益率料將微幅壓縮

展望2022年，投資人對於台北市辦公室產品與北部主要產業園區工業地產的強勁需求，將持續推升此二類不動產的成交價格。然而，在需求同時帶動租金穩定成長的情況下，將部分抵銷價格上升對收益率下降所構成的影響；此外，面對升息的壓力，中短期內機構投資人在出價上將更為謹慎，預期辦公室與工業地產收益率的縮減幅度將相當溫和。商場類產品方面，有意處分資產的房東勢必需要調降開價，以吸引為數不多的潛在買家，預測零售資產收益率將略為上升。

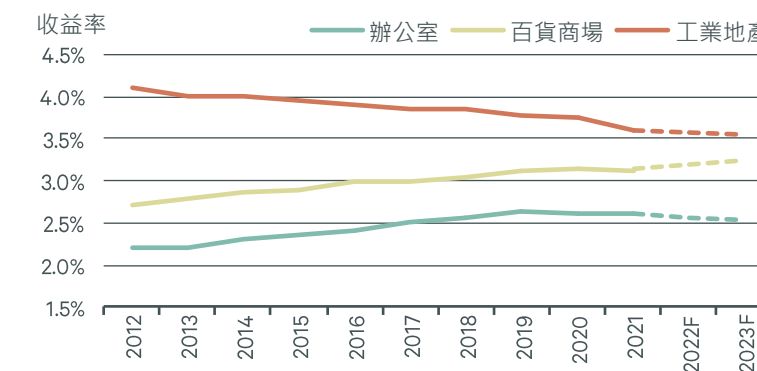


圖十二：2021年大型不動產交易依買方類型分



資料來源：世邦魏理仕研究部，2022年第一季

圖十三：台北商用不動產收益率水準



資料來源：世邦魏理仕研究部，2022年第一季

註：工業地產收益率係追蹤北台灣廠房及倉儲交易表現。



## 趨勢焦點

### 資金南移趨勢漸成形

2021年南台灣大型不動產投資總金額較上年成長17.6%，升至新台幣708億元，反映市場對位於南部縣市的商用不動產與開發素地需求有顯著成長。隨著多家國內外知名企業宣布將大幅提高資本支出，並計畫在南部工業區擴廠或設立研發中心，有部分投資人逐漸將焦點轉向當地的工業地產及住宅用土地。南部市場挾著可出售不動產案量較為充足的優勢，加上政府積極建設南部半導體S廊帶的重大規劃，未來將吸引更多資金南下尋找不動產投資機會。

# 聯絡資訊

---

## 台灣研究部

李嘉珮  
研究部主管  
ping.lee@cbre.com

涂旻筠  
分析師  
mindy.tu@cbre.com

## 業務聯繫

陳頌民  
顧問及交易服務部主管  
man.chan@cbre.com

林敬超  
資本市場部主管  
jesson.lin@cbre.com

施甫學  
估價及諮詢服務部主管  
winston.shih@cbre.com

© Copyright 2022. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.